**Wymagania**

**w zakresie pozyskiwania tytułu prawnego do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane - zadanie inwestycyjne/remontowe**

1. Niniejsze Wymagania określają zasady realizacji przez Wykonawcę, w ramach opracowywania dokumentacji projektowej, procesu uzyskiwania praw do nieruchomości niezbędnych do zrealizowania budowy, przebudowy, remontu, rozbiórki elementów sieci gazowej i innych czynności, których realizacja wymaga pozyskania prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (dalej „***Tytuł do nieruchomości****”*). Niniejsze wymagania znajdują także zastosowanie do procesu pozyskiwania przez Wykonawcę innych niż wymienione w zdaniu poprzedzającym praw do nieruchomości.

**[WYKAZ NIERUCHOMOŚCI]**

1. W terminie wskazanym w Harmonogramie Prac, Wykonawca sporządzi i przekaże Zamawiającemu w formie edytowalnego arkusza kalkulacyjnego (Excel) wykaz wszystkich nieruchomości, które zostaną objęte zakresem realizowanego Zadania (dalej „***Wykaz***”). *Wykaz* powinien zawierać:
   * + dane ewidencyjne działek (w tym numer, obręb, gmina, powierzchnia, rodzaj użytków),
     + numery ksiąg wieczystych lub informację o ich braku,
     + dane właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości wraz z ich adresami oraz w miarę możliwości numerami telefonów kontaktowych lub adresami e-mail, a także dane ewentualnych dzierżawców
     + ostrzeżenie w przypadku niezgodności wpisów w katastrze nieruchomości z danymi ujawnionymi w księgach wieczystych,
     + określenie celu zajęcia danej nieruchomości (np. dojazd, roboty budowalne, odkład ziemi, park maszynowy, badania geologiczne/archeologiczne),
     + wskazanie długości przebiegu gazociągu w granicach działki,
     + wskazanie elementów naziemnych przewidzianych do lokalizacji na działce (np. stacja gazowa, ZZU, droga dojazdowa, kolumna wydmuchowa, słupek kierunkowy)
     + wskazanie oddzielnie przewidywanej powierzchni pasa montażowego, pasa strefy kontrolowanej, pasa eksploatacyjnego, powierzchni dróg dojazdowych, itp.,
     + wskazanie powierzchni terenu niezbędnego do obsługi lokalizowanej na działce stacji gazowej, ZZU lub drogi dojazdowej,
     + wskazanie przewidywanego czasu prowadzenia prac na działce,
     + informacja o zgodności zamierzenia z MPZP, ewentualnej konieczności zmiany MPZP, a w razie jego braku konieczności uzyskania decyzji LICP,
     + kod TERYT
     + rodzaj drogi dojazdowej do nieruchomości (gruntowa/ulepszona/utwardzona)

Na żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest do uzupełnienia *Wykazu* o inne niż wymienione wyżej informacje, w terminie uzgodnionym z Zamawiającym. Ponadto w przypadkach, kiedy Zamawiający zgodnie z **pkt 4** poniżejkorzystałbędzie z aplikacji pn. *System Szacowania Wynagrodzeń,* Wykonawca na żądanie Zamawiającego zobowiązany będzie do uzupełnienia danych dotyczących nieruchomości w otrzymanym od Zamawiającego pliku (Excel) pn. „*Masowa wycena nieruchomości – system SSW*”, który to plik będzie niezbędny do oszacowania przez Zamawiającego propozycji maksymalnych wynagrodzeń. Wykonawca uzupełni dane w opisanym w zdaniu poprzedzanym pliku w terminie wskazanym w Harmonogramie Prac na sporządzenie i przekazanie Zamawiającemu *Wykazu* lub w ciągu **14 dni** licząc od chwili otrzymania żądania Zamawiającego, jeżeli Wykonawca otrzyma to żądanie po terminie wskazanym w Harmonogramie Prac na sporządzenie *Wykazu*.

**[PROJEKT UMOWY/OŚWIADCZENIA]**

1. Dla nieruchomości ujętych w *Wykazie* Zamawiający w terminie **30 dni** od chwili jego otrzymania przekaże Wykonawcy informację o:
   * + posiadanych *Tytułach do nieruchomości*,
     + skierowanych do Zamawiającego roszczeniach dotyczących nieruchomości ujętych w *Wykazie,*
     + znanych Zamawiającemu postępowaniach administracyjnych lub sądowych prowadzonych w stosunku do nieruchomości ujętych w W*ykazie*, mających wpływ na proces uzyskiwania *Tytułów do nieruchomości*.
2. Ponadto dla nieruchomości ujętych w *Wykazie* oraz na podstawie informacji w nim zawartych, Zamawiający w terminie **30 dni** od chwili jego otrzymania przekaże Wykonawcy:
   * + informację o rodzaju *Tytułu do nieruchomości* jaki należy uzyskać (służebność przesyłu, służebność gruntowa, najem, dzierżawa lub inne prawo np. do czasowego zajęcia działki) oraz formie w jakiej należy uzyskać *Tytuł do nieruchomości* (umowa lub jednostronne oświadczenie właścicieli nieruchomości), z zastrzeżeniem **pkt 15** i **pkt 16.**
     + projekt umowy (dalej: ***Projekt Umowy****)* lub projekt oświadczenia (dalej: ***Projekt Oświadczenia****)*, obejmujące odpowiedni rodzaj *Tytułu do nieruchomości* oraz zawierające propozycje Zmawiającego w zakresie warunków zajęcia nieruchomości, w tym m.in. zasady ustalenia wynagrodzenia i/lub odszkodowania oraz terminy ich wypłacenia*;*
     + propozycje maksymalnego wynagrodzenia jakie należy zaoferować poszczególnym właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości (wynagrodzenie za służebność, czynsz najmu lub dzierżawy lub wynagrodzenie za czasowe zajęcie nieruchomości); propozycje maksymalnych wynagrodzeń, o których mowa w zdaniu poprzedzającym ustalone zostaną przez Zamawiającego na podstawie aplikacji pn. *System Szacowania Wynagrodzeń* (dalej „***SSW***”) lub na podstawie operatów szacunkowych opracowanych na zlecenie i koszt Zamawiającego lub w inny sposób. Wynagrodzenia te mogą być wynagrodzeniami ryczałtowymi wypłacanymi za cały okres zajęcia nieruchomości, z góry, z dołu lub po zajęciu nieruchomości lub wynagrodzeniami wypłacanymi za dany okres zajęcia nieruchomości, w czasie jego trwania lub po jego zakończeniu, co będzie wynikać z przekazanych Wykonawcy *Projektów Umów* lub *Projektów Oświadczeń*.
3. Zamawiający zastrzega, iż w przypadkach, kiedy propozycje maksymalnego wynagrodzenia jakie należy zaoferować poszczególnym właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości ustalane będą na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych na zlecenie Zamawiającego, termin przekazania tych propozycji może ulec wydłużeniu do **60 dni** licząc od chwili otrzymania *Wykazu*.

**[ROKOWANIA/NEGOCJACJE]**

1. Z zastrzeżeniem **pkt 15** oraz **pkt 16** Wykonawca zobowiązany jest pozyskać *Tytuł do nieruchomości* w formie wskazanej przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami punktu 4 powyżej.
2. Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia rokowań/negocjacji z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, a także innymi osobami, którym przysługiwać będą prawa do tych nieruchomości, w wyniku których uzyskany zostanie podpis każdego z właścicieli lub użytkowników wieczystych na *Projekcie Umowy* lub *Projekcie Oświadczenia*, w zależności od tego jaki rodzaj dokumentu przekaże Zamawiający zgodnie **pkt 4** powyżej*.* Każda zmiana *Projektu Umowy* bądź *Projektu Oświadczenia* wymagać będzie akceptacji Zamawiającego. W szczególności Wykonawca nie jest upoważniony do zmiany *Projektu Umowy* bądź *Projektu Oświadczenia* w zakresie powodującym powstanie zobowiązania finansowego po stronie Zamawiającego lub powodującym zwiększenie dotychczasowego zobowiązania finansowego wynikającego z przekazanego Wykonawcy *Projektu Umowy* bądź *Projektu Oświadczenia.*
3. Przebieg rokowań/negocjacji Wykonawca każdorazowo utrwali na piśmie (protokół, notatka lub w innej formie pisemnej) oraz uzyska podpisy osób uczestniczących w rokowaniach/negocjacjach, a w przypadku odmowy złożenia podpisu, wskaże w protokole okoliczności odmowy.
4. Podpisany *Projekt Umowy* lub *Projekt Oświadczenia* (2 egzemplarze lub więcej w przypadku współwłasności) Wykonawca przekaże Zamawiającemu w terminie **3 dni** licząc od dnia uzyskania na nim podpisów wszystkich właścicieli lub użytkowników wieczystych. W przypadku umowy, po złożeniu na niej podpisów przez Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest do zwrotnego dostarczenia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przeznaczonego dla niego egzemplarza umowy.
5. W przypadku braku zgody właściciela lub użytkownika wieczystego danej nieruchomości na przyjęcie warunków wynikających z *Projektu Umowy* lub *Projektu Oświadczenia,* w tym w szczególności maksymalnego wynagrodzenia, Wykonawca niezwłocznie poinformuje o tej okoliczności Zamawiającego oraz przekaże utrwalony na piśmie przebieg rokowań, w szczególności zawierający informację o przyczynach braku akceptacji warunków zawartych w *Projekcie Umowy* lub *Projekcie Oświadczenia* wraz z ewentualną propozycją rozwiązań.
6. W przypadkach opisanych w punkcie poprzedzającym dalsze rokowania/negocjacje z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, a także innymi osobami, którym przysługiwać będą prawa do tych nieruchomości, Wykonawca prowadził będzie wedle odrębnych wytycznych Zamawiającego dostosowanych do okoliczności występujących w danej sprawie. W zależności od przyczyn braku akceptacji warunków zawartych w *Projekcie Umowy* lub *Projekcie Oświadczenia* Zamawiający może zmieniać oferowane dotychczas warunki zajęcia nieruchomości w szczególności w zakresie oferowanego wynagrodzenia. Zamawiający zastrzega dla siebie prawo do uczestniczenia w dalszych rokowaniach/negocjacjach wraz z Wykonawcą, a także do prowadzenia tych rokowań/negocjacji bez udziału Wykonawcy, o czym powiadomi Wykonawcę.

**[OGRANICZENIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI]**

1. W przypadkach, kiedy wedle oceny Zamawiającego, prowadzenie dalszych rokowań/negocjacji, o których mowa w punktach poprzedzających, nie będzie prowadzić do osiągnięcia spodziewanego rezultatu w postaci uzyskania *Tytułu do nieruchomości*, Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania *Tytułu do nieruchomości* w formie ostatecznej decyzji administracyjnej uregulowanej przepisami Rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Wykonawca zobowiązany będzie także do uzyskania *Tytułu do nieruchomości* w formie ostatecznej decyzji administracyjnej uregulowanej przepisami Rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, z zastrzeżeniem, iż jeżeli zgodnie z postanowieniami *Umowy* lub *OPZ* stanowi to przedmiot realizacji *Zadania,* Wykonawca zobowiązany będzie do poprowadzenia własnym staraniem i na własny koszt postępowań sądowych (spadkowych), w wyniku których dojdzie do ustalenia osób, którym przysługują prawa rzeczowe do tych nieruchomości.
3. Zamawiający w wybranych przez siebie przypadkach zastrzega dla siebie prawo do uzyskania opisanej **pkt 12** i **pkt 13** powyżej decyzji we własnym zakresie, o czym powiadomi Wykonawcę, co nie zwalnia Wykonawcy z realizacji obowiązków przewidzianych w **pkt 24** poniżej.

**[NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA LUB JEDNOSTKI SAMORZADU TERYTORIALNEGO]**

1. W przypadku nieruchomości stanowiących drogi publiczne w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, nieruchomości Skarbu Państwa pokrytych wodami, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne i innych nieruchomości, których właścicielem jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania *Tytułu do nieruchomości* w formie przewidzianej w przepisach szczególnych, a w razie ich braku, w formie wskazanej przez jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa lub jednostkę organizacyjną samorządu terytorialnego. W przypadku, gdy do pozyskania *Tytułu do nieruchomości* wymagane będzie zawarcie umowy, *Tytuł do nieruchomości* uzyska Zamawiający. Wykonawca sporządzi i przekaże Zamawiającemu wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do pozyskania przez Zamawiającego *Tytułu do nieruchomości*. Postanowienia zdania poprzedzającego nie zwalniają Wykonawcy od obowiązku dokonania z jednostką organizacyjną Skarbu Państwa lub jednostką organizacyjną samorządu terytorialnego wszelkich uzgodnień dotyczących rozwiązań technicznych, jeśli okaże się to niezbędne do zawarcia umowy przez Zamawiającego. W przypadku konieczności uzupełnienia dokumentacji, Wykonawca zobowiązuje się do jej uzupełnienia na każde wezwanie Zamawiającego.

**[SPECUSTAWA]**

1. W przypadku, kiedy *Zadanie* realizowane będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. *o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu* (dalej *„****Specustawa****”*)Zamawiający w terminie **30 dni** od chwili otrzymania *Wykazu* oraz na podstawie informacji w nim zawartych, przekaże Wykonawcy informację o rodzaju *Tytułu do nieruchomości* jaki należy uzyskać zgodnie ze *Specustawą* (art. 20 lub art. 24).
2. Ponadto, jeśli zajdzie taka potrzeba, Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania decyzji o zezwoleniu na wejście na teren nieruchomości, o której mowa w art. 19a – 19b *Specustawy.*
3. Niezależnie od okoliczności opisanej w **pkt 16** powyżej, jeżeli zgodnie z postanowieniami *Umowy* lub *OPZ* stanowi to przedmiot realizacji *Zadania,* Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia rokowań/negocjacji z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, w wyniku których uzyskany zostanie podpis każdego z właścicieli lub użytkowników wieczystych na przekazanym przez Zamawiającego *Projekcie Umowy* lub *Projekcie Oświadczenia.* Zamawiający wraz z informacją, o której mowa w **pkt 16** powyżej przekaże Wykonawcy wymagane do przeprowadzenia tych rokowań informacjei materiały, o których mowa w **pkt 3** i **pkt 4** powyżej.

**[PODZIAŁ GEODEZYJNY ORAZ NABYCIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI]**

1. W przypadku, kiedy wedle oceny Zamawiającego, realizacja *Zadania*, wymagać będzie nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości lub jej części (np. pod stację gazową, ZZU lub drogę dojazdową), rokowania/negocjacje prowadził będzie Zamawiający przy ewentualnym udziale Wykonawcy.
2. Postanowienia punktu poprzedzającego nie zwalniają Wykonawcy od obowiązku dokonania podziału geodezyjnego nieruchomości, zgodnie z warunkami uzgodnionymi przez Zamawiającego z jej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym, a także od obowiązku z uzyskania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego umożliwiających podział, jeżeli zgodnie z postanowieniami *Umowy* lub *OPZ* stanowi to przedmiot realizacji *Zadania.*

**[FORMA AKTU NOTARIALNEGO]**

1. W przypadkach, kiedy *Tytuł do nieruchomości* pozyskiwany będzie w formie służebności, obowiązkiem Wykonawcy będzie uzyskanie oświadczenia woli o jej ustanowieniu od właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w formie aktu notarialnego oraz doprowadzenie do ujawnienia tej służebności w księdze wieczystej, jeżeli zgodnie z postanowieniami *Umowy* lub *OPZ* stanowi to przedmiot realizacji Zadania.
2. Treść i zakres służebności przesyłu zostaną określone przez Zamawiającego *w Projekcie Umowy* lub *Projekcie Oświadczenia*, który zostanie przekazany Wykonawcy zgodnie z postanowieniami **pkt 4** powyżej.
3. W pozostałych przypadkach niż opisane w **pkt 21** powyżej, Zamawiający we własnym zakresie uzyska oświadczenie właściciela lub użytkownika wieczystego w formie aktu notarialnego oraz we własnym zakresie doprowadzi do ujawnienia tej służebności w księdze wieczystej. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest jedynie do uzyskania zgody na ustanowienie służebności na warunkach określonych przez Zamawiającego w *Projekcie Umowy* lub *Projekcie Oświadczenia* zgodnie z **pkt 7** powyżej.

**[POSTANOWIENIA DODATKOWE]**

1. Wykonawca na każdym etapie realizacji procesu uzyskiwania *Tytułów do nieruchomości* zobowiązany jest do współpracy z Zamawiającym, w szczególności do niezwłocznego udzielenia pełnych i wyczerpujących informacji o zakresie prac budowlanych do przeprowadzenia na nieruchomościach ujętych na *Wykazie*, a także do niezwłocznego sporządzania map lub planów sytuacyjnych wymaganych do prowadzenia rokowań/negocjacji. Ponadto, na żądanie Zamawiającego, Wykonawca zapewni udział swojego przedstawiciela w prowadzonych przez Zamawiającego rokowaniach/negocjacjach.
2. Wykonawca zobowiązany jest informować Zamawiającego o wszelkich kierowanych do niego wystąpieniach właścicieli/użytkowników wieczystych nieruchomości, na których realizowane będzie *Zadanie*. Informacje przekazywane będą niezwłocznie, nie później niż w terminie do **3 dni** roboczych od ich otrzymania przez Wykonawcę, niezależnie od formy tych wystąpień.
3. Jeżeli zgodnie z postanowieniami *Umowy* lub *OPZ* stanowi to przedmiot realizacji *Zadania* dopuszcza się zastosowanie odstępstwa od zasad określonych w **pkt 4** polegającego na dopuszczeniu możliwości zlecania Wykonawcy sporządzania operatów szacunkowych.